

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VI

ROOSEVELT CAYMAN ASSET

Apelado

v.

ÁNGEL RAFAEL MELÉNDEZ
SASTRE, WANDA IVETTE AYALA
CABRERA T/C/C IVETTE AYALA
CABRERA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN201701080

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.:
D CD2015-0550

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez Rivera Colón y la Juez Surén Fuentes¹

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de mayo de 2019.

Comparecen Ángel Rafael Meléndez Sastre (señor Meléndez Sastre), su esposa, Wanda Ivette Ayala Cabrera (señora Ayala Cabrera) y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (los apelantes), y solicitan la revocación de la Sentencia emitida el 28 de marzo de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI o foro primario), notificada el 5 de abril del mismo año. Mediante la referida Sentencia el TPI declaró Ha Lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt Cayman o la apelada) y condenó a los apelantes al pago de la suma de \$54,041.20 de principal, más intereses al tipo convenido del 5.875% anual, desde el 1ro de febrero de 2012, hasta su total y completo pago, más la cantidad de \$5,600.00 para costas, gastos y honorarios de abogado. Por los

¹ Véase Orden Administrativa Núm. TA-2017-202.

fundamentos que pasamos a exponer, CONFIRMAMOS la sentencia apelada.

I

El 25 de enero de 2005 los apelados constituyeron hipoteca mediante la escritura número 73, otorgada ante el Notario Público Juan Carlos Goitia Rosa, en garantía de un pagaré por la suma principal de \$56,000.00, con intereses al 5.875% anual, pagadero dicho principal e intereses en plazos mensuales de \$331.26, comenzando el 1ro. de marzo de 2005 y sucesivamente el día primero de cada mes subsiguiente hasta el pago total de principal e intereses, más una suma a ser pagada mensualmente en adición y conjuntamente con la cantidad estipulada para pago de principal e intereses. El acreedor hipotecario en ese momento era el extinto Doral Bank. La hipoteca se constituyó sobre un inmueble con la siguiente descripción:

---URBANA: Solar marcado en la urbanización Lomas Verdes, situada en el barrio Minillas de Bayamón que se describe en el plano de inscripción de la urbanización con el #41 de la manzana 3-H, con un área de 320.16 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con el solar #40, distancia de 24.00 metros; por el SUR, con el solar #42, distancia de 24.00metros; por el ESTE, con la calle #41, distancia de 13.50 metros y por el OESTE, con los solares #3 y #4, distancia de 13.18 metros. Enclava una casa

---Inscrita al folio 91 del tomo 295 de Bayamón Sur, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección 1, finca número 12,963

El 3 de diciembre de 2012 Doral Bank cursó comunicación a los apelantes en la que les informó que para esa fecha el préstamo hipotecario reflejaba tres (3) mensualidades vencidas, lo cual constituía incumplimiento de las obligaciones contraídas y de las cláusulas y condiciones de pago pactadas en la escritura de hipoteca. El 14 de diciembre de 2012 Doral Bank cursó a los apelantes el balance de cancelación del préstamo.

El 2 de marzo de 2015, tras la cesión de crédito a la apelada, Roosevelt Cayman p/c Rushmore Loan Management Services,

presentó *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* contra los apelantes.

El 17 de junio de 2015 los apelantes presentaron *Contestación a Demanda y Moción Urgente* en la que solicitaron que no se les anotara la rebeldía y que se celebrara la mediación compulsoria. El 2 de diciembre de 2015 el foro primario celebró vista en la que se entregaron los documentos que certificaron que el inmueble constituía la residencia principal de los apelantes. Luego de celebrarse varias conferencias de mediación, sin llegar a acuerdo, el proceso se cerró tras los apelantes ausentarse a la última.²

Roosevelt Cayman presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* a la que anejó una declaración jurada prestada por una representante de *Rushmore Loan Management Services*, “servicer” o agente de servicio autorizado de Roosevelt Cayman. **En dicha declaración jurada surge que los apelantes incurrieron en incumplimiento de su obligación al dejar de pagar las mensualidades vencidas desde el 1 de marzo de 2012. Por lo que declaró vencida la totalidad de la deuda de \$54.041.20 por concepto de principal.**

Además, la apelada presentó como documento complementario fotocopia del original del pagaré, el cual no tiene nota alguna de cancelación y fotocopia del original de la escritura de constitución de hipoteca. De la faz del pagaré surge que los apelados renunciaron a la presentación, protesto, demanda y aviso y a las leyes de prescripción que pudieren favorecerles. Asimismo, de la faz del pagaré y de la escritura de hipoteca que lo garantiza surge que los apelados acordaron que si cualquiera de los pagos estipulados no fuera satisfecho antes del vencimiento del próximo plazo mensual, la totalidad de la obligación y sus intereses acumulados quedarían

² Véase Declaración Jurada prestada por Verónica Vázquez Rodríguez (Mediation Specialist de Rushmore Loan Management Services, agente de servicio de Roosevelt Cayman.) a la pág. 19 del *Apéndice* de la Apelada.

vencidos sin aviso alguno, a opción del tenedor de la referida obligación.

Los apelantes presentaron *Oposición a Sentencia Sumaria*. En esencia alegaron que solicitaron infructuosamente examinar el pagaré original; que la fotocopia del mismo es insuficiente para que proceda la reclamación de Roosevelt Cayman y que al no presentarse el original del pagaré se presume que el mismo fue destruido o está extraviado.

Mediante Sentencia emitida el 28 de marzo de 2017, notificada el 5 de abril de ese año, el TPI declaró ha lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por Roosevelt Cayman y condenó a los apelantes al pago de la suma de \$54,041.20 de principal, más intereses al tipo convenido del 5.875% anual, desde el 1ro de febrero de 2012, hasta su total y completo pago, más la cantidad de \$5,600.00 para costas, gastos y honorarios de abogado que los apelantes se obligaron a satisfacer como suma líquida, sin necesidad de una nueva liquidación y aprobación, más los cargos por demora.

El 18 de abril de 2017 los apelantes presentaron *Moción de Reconsideración* ante el foro primario. En ajustada síntesis, reiteraron que incidió el foro primario al declarar con lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca cuando no se presentó en evidencia el pagaré original, sino una copia del mismo. Señalaron además, que Roosevelt Cayman carecía de legitimación activa y que la deuda no está vencida ni es líquida ni exigible.

Mediante *Resolución* de 30 de junio de 2017, el TPI declaró No ha Lugar la Moción de Reconsideración presentada. Inconformes, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe y señalan la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

PRIMER ERROR:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE BAYAMÓN, EN NO RECONOCER

QUE LA VERDADERA COMPARECIENTE Y DEMANDANTE EN EL PLEITO ES RUSHMORE LOAN MANAGEMENT SERVICES, LLC. Y EXIGIR QUE SE PRESENTARA UN MANDATO CONFORME A LA LEY Y REGLAMENTO NOTARIAL DE PUERTO RICO PARA QUE ESTE TUVIERA LEGITIMACIÓN ACTIVA.

SEGUNDO ERROR:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE BAYAMÓN, EN NO ORDENAR QUE LA APELADA PRESENTARA EL PAGARÉ ORIGINAL.

TERCER ERROR:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE BAYAMÓN, EN DECLARAR HA LUGAR LA DEMANDA A PESAR DE QUE LA APELANTE NO INTERPELÓ SEGÚN EXIGE LA ESCRITURA.

CUARTO ERROR:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE BAYAMÓN, EN DECLARAR HA LUGAR LA DEMANDA A PESAR DE LA APELANTE NO CUMPLIÓ CON EL CFR 2014 TITLE 12 VOL. 8 SECTION 1024.39.

QUINTO ERROR:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL EN NO RECONOCER QUE RUSHMORE LOAN MANAGEMENT SERVICES ES UNA AGENCIA DE COBROS Y TIENE QUE CUMPLIR CON LA LEY DE AGENCIAS DE COBROS DE PUERTO RICO SO PENA DE NO TENER JURISDICCIÓN.

SEXTO ERROR:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE BAYAMÓN, EN DECLARAR LA DEUDA LÍQUIDA, VENCIDA Y EXIGIBLE.

El 18 de septiembre de 2017 la parte apelada presentó *Oposición a Apelación Civil*. En ajustada síntesis, sostiene que los apelantes no controvirtieron los hechos esenciales expuestos por la apelada en la moción de sentencia sumaria ante el foro primario ni se opusieron a la adjudicación sumaria del caso y que fundamentan su Apelación en meras alegaciones.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

II

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria, 32 LPRA, Ap. V, R. 36, cuyo propósito principal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015), y *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de tal naturaleza que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

Procede que se dicte sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M.*

Cuebas, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

La Regla 36 de Procedimiento Civil exige a la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como a la parte que se opone a esta, el cumplimiento estricto de unos requisitos de forma. Si el promovente de la moción no cumple con tales criterios, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.

Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho, sin trámite ulterior. *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, supra. (Énfasis suplido).

A estos efectos, la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que una vez presentada la moción de sentencia sumaria, la parte promovida tiene veinte (20) días para presentar su oposición. La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, supra, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello, deberá cumplir con los mismos

requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), supra.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Además, **la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.** *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 721(1986); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra. (Énfasis suplido). Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra. La controversia sobre

hechos materiales o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión, supra.*

No existiendo una legítima disputa de hecho a ser dirimida, y sólo restando aplicar el derecho, se dicta sentencia a favor de la parte demandante sin necesidad de que se celebre una vista en los méritos. *Rodríguez Oller v. TOLIC.*, 171 DPR 293 (2007). En todo caso, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.*

Por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra.* Finalmente, debemos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia planteada. *Meléndez v. M. Cuebas, supra.*

De otra parte, mediante un contrato de préstamo una parte le entrega a otra una cosa no fungible para que use de ella por un tiempo determinado con la condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad. 31 LPRA sec. 4511. Una vez se consuma el contrato de préstamo, nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar designado en el contrato, incluyendo el pago de los intereses devengados. 31 LPRA secs. 3174 y 3175.

Así, en las acciones de cobro de dinero, el demandante solo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores. *General*

Electric v. Concessionaires, Inc., 118 DPR 32,43 (1986). Una vez probado que existe una obligación de pago, la prueba de extinción de una obligación, le corresponde al que se opone. Véase Artículo 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec 3261; *Cochón v. Correa*, 32 DPR 734 (1924).

Por otra parte, nuestra Ley de Transacciones Comerciales (en adelante, “LTC”) define a un instrumento negociable como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero si el mismo: 1) es pagadero al portador o la orden al momento de su emisión; 2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y 3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero. Art. 2-104(a) de la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, codificada en 19 LPRA sec. 504; Véase, *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 198 DPR 290 (2017); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 803 (2010).

Un instrumento es un pagaré si “es una promesa y es un giro si es una orden” 19 LPRA sec. 504 (e). Una promesa significa un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar.” 19 LPRA sec.503.

El pagaré o promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, puede garantizarse con una hipoteca. La hipoteca se concibe como un derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779, 784 (2008) citando a J.M. Chico y Ortiz, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 3ra ed., Madrid, Ed. Marcial Pons, 1994, T. III, pág. 1282.

Cabe destacar además que la “acción para exigir el cumplimiento de una obligación de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre los bienes inmuebles y todo interés devengado por tal obligación” se rige por lo dispuesto en el Art. 1864 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sobre el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank v. Registradora*, *supra*. El art. 1864 del Código Civil, 31 LPRR sec. 5294, establece el plazo prescriptivo de veinte años para la acción hipotecaria. En aras de mantener la armonía en nuestro ordenamiento y tomando en consideración el carácter accesorio del derecho real de hipoteca, la Ley de Instrumentos Negociables dispuso que **el crédito evidenciado en un pagaré hipotecario vencido a la presentación es exigible en cualquier momento**, pero nunca en exceso del término de veinte años para el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank v. Registradora*, *supra*.

Por otro lado, el contrato de hipoteca vincula lo hipotecado independientemente de quien sea su titular, a poder exigir su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria. Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 482 (2002), citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, págs. 113-114. Este derecho es “de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.” *Íd.*

Con esta definición podemos abstraer que la hipoteca es, en principio, un contrato accesorio a una obligación principal previamente constituida entre deudor y acreedor. Se caracteriza por ser de inscripción constitutiva, inseparable de los bienes y derechos sobre los que se impone, accesoria a la obligación principal, regida por el principio de especialidad de la Ley Hipotecaria e indivisible sobre todas las partes del crédito. *Westernbank v. Registradora*, *supra*.

Dada la naturaleza accesoria del derecho real de hipoteca, su vigencia no es independiente de la vigencia de la obligación principal. *Westernbank v. Registradora, supra*. La hipoteca está subordinada a la obligación principal en su existencia y extinción. *Lietchty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496 (1980). Ello significa que la hipoteca subsiste efectivamente mientras tenga vida el crédito garantizado. Por tanto, la hipoteca se extingue en todo caso que se extinga la obligación garantizada por ésta. L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*.

Para que este derecho real quede debidamente constituido, la Ley Hipotecaria requiere que el mismo se haya acordado en escritura pública y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. Art. 188 Ley Hipotecaria de Puerto Rico, 30 LPRA § 2607; Art. 1774, 31 LPRA sec. 5042. Al igual que al contrato de prenda, le aplican las disposiciones del Artículo 1756 del Código Civil, *supra*, el cual exige que la cosa hipotecada le pertenezca en propiedad a quien la hipoteca y que quienes la constituyan tengan la libre disposición de sus bienes o que se hallen legalmente autorizadas al efecto. **Su propósito es poder sujetar “directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”**. Art. 155 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, 30 LPRA § 2551; Arts. 1775 y 1773, 31 LPRA secs. 5043 y 5041. (Énfasis suplido).

Sabido es que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta. Esto significa que es real y personal. Ello es así ya que para cobrar su acreencia, el acreedor tiene a su disposición la *acción personal* en cobro de dinero y la *acción real* de ejecución de hipoteca. La *acción personal* está apoyada en el principio de responsabilidad patrimonial universal establecido en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, que exige al deudor a

responder en cumplimiento de sus obligaciones con todos los bienes presentes y futuros.³

Dispone el Artículo 1111 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3161, que no se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía. Asimismo, dispone el Artículo 1123, 31 LPRA sec. 3173, que a menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación.

Ahora bien, en una relación jurídica de crédito hipotecario coexisten dos (2) elementos: *el crédito y la hipoteca*.⁴ El crédito se inicia con la adecuada *acción personal* en cobro de dinero; mientras que la garantía hipotecaria, se origina con la correspondiente *acción real* en ejecución de hipoteca.⁵ Ambas acciones pueden acumularse —*pero si la hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad*— solo podrá recaer, de prevalecer la parte demandante, *una sentencia en cobro de dinero*. Ello es así, ya que la garantía de un crédito personal no se constituye en garantía real-hipotecaria, hasta que es inscrita en el Registro de la Propiedad.⁶

La hipoteca es “un derecho real . . . sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho . . . el acreedor adquiere la facultad de perseguir[los] . . . a fin de ser pagado con el precio de [los] mism[os]. . .” *Liechty v. Descartés Saurí*, 109 DPR 496, 501 (1980), *citando a* Federico Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil* Vol. II, pág. 623 (ed. 1972). Ésta es una obligación inherentemente accesoria, puesto que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, ya sea del hipotecante *o de un tercero*. Art.

³ 31 LPRA sec. 5171; *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 242 (1989).

⁴ *Íd.*, pág. 243.

⁵ *Íd.*

⁶ *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

1756, CÓD. CIV. PR, 31 LPRA sec. 5001. *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 198 DPR 290 (2017).

La propia Ley Hipotecaria reconoce la transferencia automática del derecho de hipoteca cuando se transfiere el instrumento que ésta garantiza. Art. 195 de la Ley Hipotecaria de 1979, Ley Núm. 143 del 14 de junio de 1980, según enmendada, *codificada en* 30 LPRA sec. 2614. Por lo tanto, es forzoso concluir que la constitución de una garantía mobiliaria sobre un pagaré que a su vez está garantizado por un gravamen sobre propiedad inmueble, también incluye los derechos a ese gravamen sobre propiedad inmueble. *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, supra.

En *Atanacia Corp. vs. J.M. Saldaña Inc.*, 133 DPR 284, 292, 298 (1993), nuestro Tribunal Supremo reconoció que los acreedores hipotecarios tienen tres opciones para ejecutar su garantía: (1) el procedimiento de ejecución sumaria de hipotecas —el cual ha entrado en desuso, (2) la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria y (3) “la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia.”

La cláusula de aceleración en una escritura de hipoteca es una obligación con trascendencia real y no una mera obligación personal; su incumplimiento pone en función la garantía hipotecaria. *First Federal Savings v. Registrador*, 113 DPR 857 (1983).

En el ámbito de la industria bancaria y financiera existen varias agencias reguladoras que podrían intervenir en negocios jurídicos en los que se concretiza la cesión o transferencia de derechos y obligaciones. Entre esas agencias reguladoras que el Congreso de los Estados Unidos de América estableció para reglamentar la industria bancaria y financiera en territorio estadounidense destaca la *Federal Deposit Insurance Corporation* (referida antes como FDIC). *Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co.*, 155 DPR 309 (2001).

Así, por mandato del *Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989*, Pub. L. No. 101-73 (en adelante, FIRREA), se le confirió al FDIC autoridad para actuar como síndico (“receiver”) de instituciones bancarias insolventes (“failed institutions”). 12 U.S.C. § 1819(a).⁷ La FIRREA, además, autorizó al FDIC a suscribir “purchase and assumption transactions” con otras instituciones bancarias para que estas adquirieran activos y asuman las deudas y obligaciones del banco insolvente. 12 U.S.C. § 1823(b)(E)(iii). La suscripción de estos contratos se hace generalmente mediante la transferencia de carteras de activos por un precio alzado, con el fin de acelerar la liquidación de la institución fallida y restablecer la confianza pública en la actividad bancaria. Por ello, no se admite que un deudor individual, al que se reclame el pago de una obligación contraída con el banco fallido, oponga el retracto de crédito litigioso —conocido en inglés como “litigious redemption doctrine” o “litigious rights rule”—, contra el banco adquirente. Así lo expresa la jurisprudencia estadounidense:

In managing failed banks, and rather than directly incurring the costs of prosecuting each delinquent account, the RTC sells obligations in bulk without assigning a specific monetary value to separate items. In doing that, to ensure that its protective goals are advanced, the agency must be able to convey *its rights* along with any promissory notes. Otherwise, the market for such assets would be substantially restricted, producing a deleterious effect in regard to the conservation of faltering institutions. Cf. *Porrás v. Petroplex Sav. Ass'n.*, 903 F.2d 379 (5th Cir. 1990). Thus, both policy considerations and our commercial law dictate that Joslin, in addition to the RTC, be insulated from the litigious redemption doctrine. See also, e.g., *FDIC v. Bledsoe*, 989 F.2d 805, 811 (5th Cir. 1993) (explaining how the imposition of state statutes of limitations upon assignees would undermine the ability of federal agencies to protect bank assets).

⁷ La FIRREA dispone que “[w]henver the authority having supervision of any insured State depository institution appoints a conservator or receiver for such institution and tenders appointment to the Corporation, the Corporation may accept such appointment”. 12 U.S.C. sec. 1821 (c) (3) (A). La Sección 1821(d)(2) de FIRREA establece los poderes generales concedidos al FDIC para actuar en su capacidad de síndico (“receiver”). Esta disposición dispone que al actuar como síndico, el FDIC se convierte en sucesor de los derechos, obligaciones, créditos, poderes, activos, etc. de la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(A). Esta corporación también tiene la potestad de administrar los activos de la institución asegurada, de exigir el cobro de las deudas contraídas a favor de la institución fallida y conservar los activos y propiedades de tal organismo. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(B). Asimismo, tiene la potestad de transferir a otro organismo los activos y derechos adquiridos originalmente por la institución fallida. 12 U.S.C. sec. 1821(d)(2)(G). Sobre este tema véase la sentencia dictada por este foro en el caso *Scotiabank de P.R. v. Floresta de Gurabo, Inc.*, KLAN201101859.

People's Homestead Federal Bank and Trust v. Laing, 637 So. 2d 604, 606 (La. App. 1994).⁸

La Ley Núm. 184-2012, también conocida como la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (32 LPRA sec. 2881 *et seq.*), tiene como propósito principal establecer un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley, “[e]n Puerto Rico nuestra ciudadanía se ha visto afectada grandemente por la crisis económica que ha afectado, tanto a nuestra Isla como a los Estados Unidos de América durante los últimos años”. Debido a la crisis económica que sufre el país, la Asamblea Legislativa consideró imprescindible crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a que se lleve a cabo un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La precitada legislación, en su Artículo 2, define la mediación compulsoria como una “reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las

⁸ En los Estados Unidos de América apenas se conoce de la institución del retracto de crédito litigioso. Como norma general, el derecho estadounidense rechaza las restricciones que pudiera haber contra la transferencia de créditos litigiosos a no ser que se trate de situaciones muy específicas. *Id.*, pág. 458. A modo de excepción, en los Estados Unidos el estado de Luisiana es el único en el cual existe una disposición que establece el retracto de crédito litigioso. Así, el Artículo 2652 del Código Civil de Luisiana lee como sigue:

When a litigious right is assigned, the debtor may extinguish his obligation by paying to the assignee the price the assignee paid for the assignment, with interest from the time of the assignment.

A right is litigious, for that purpose, when it is contested in a suit already filed.

Nevertheless, the debtor may not thus extinguish his obligation when the assignment has been made to a co-owner of the assigned right, or to a possessor of the thing subject to the litigious right.

Art. 2652, Cód. Civil La.

partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario". En tal reunión el acreedor hipotecario deberá notificar al deudor las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de la propiedad. Íd.

El Artículo 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, establece cuál es el procedimiento a seguir dentro de un caso de ejecución de hipoteca:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.

De no presentarse el deudor al procedimiento de mediación o, de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Conforme al Artículo antes citado, el proceso de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en todo caso presentado ante los tribunales del país que conlleven la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. Por tanto, previo a que se proceda con el trámite del caso se deberá llevar a cabo la mediación. Una vez completado este proceso, de no haberse llegado a un acuerdo, es que la institución financiera puede proceder con el caso según los términos y condiciones del préstamo hipotecario en cuestión.

De otra parte, el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB) promulgó la Reglamentación X, o “*Regulation X*” (12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*), con el objetivo de implementar el “*Real Estate Settlement Procedures Act*” (en adelante RESPA), 12 U.S.C. 2601, *et seq.*⁹ El 10 de enero de 2014 se enmendaron varias disposiciones de la Reglamentación X, entre las cuales **se destaca la prohibición del “*dual tracking*”, que se refiere a la práctica de un agente o acreedor hipotecario de, por un lado evaluar una solicitud de manejo de pérdida y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un procedimiento de ejecución ante un foro judicial.**

En particular, la referida disposición establece lo siguiente:

(g) *Prohibition on foreclosure sale.* If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, **a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale**, unless:

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period

⁹ Cabe señalar que en el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*”, PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.*, con el propósito, entre otros, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A esos fines se creó el CFPB, un organismo administrativo del gobierno federal al que se le otorgó la autoridad de regular todos los asuntos relativos a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de dicha autoridad general delegada, el CFPB reglamenta y procura el cumplimiento de las disposiciones del RESPA.

for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;

(2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 CFR sec. 1024.41 (g) (1) (2) (3). (Énfasis suplido).

Por consiguiente, **luego de presentarse una válida solicitud de mitigación de pérdidas y en ausencia de las situaciones antes reseñadas —que el deudor no es elegible para el proceso de mitigación de pérdidas,** que el deudor rechaza las opciones de mitigación de pérdidas o que el deudor incumple con los acuerdos alcanzados en el proceso de mitigación de pérdidas— el agente o acreedor hipotecario **está vedado de solicitar la ejecución de la sentencia** o realizar una subasta para la venta del inmueble.

III

Como primer señalamiento de error los apelantes cuestionan las acciones de Rushmore Loan Management Services como *servicer* autorizado de Roosevelt Cayman en funciones directamente relacionadas con la operación del negocio; argumentan que hay ausencia de legitimación activa porque Rushmore no es el demandante sino Roosevelt Cayman y razonan que hubo incumplimiento con la Ley Notarial en lo referente al *Power Of Attorney* presentado ante el TPI y avalado por el foro primario.

Es preciso destacar que ninguno de los argumentos sobre este señalamiento fue invocado ante el foro primario durante el trámite del caso. Sin embargo, puntualizamos que conforme a la Regla 41 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, para que se pueda protocolizar un *Limited Power of Attorney* que provenga de un estado norteamericano, se debe certificar que la persona que legitimizó el referido documento estaba en funciones y autorizada para ello, que fue precisamente lo que ocurrió en el presente caso.

Superado el escollo de la alegada falta de legitimación, como cuestión de umbral, puntualizamos que en el presente caso el TPI hizo constar en la sentencia sumaria apelada, que **obra en autos**

copia del Pagaré endosado, copia de la Escritura de Hipoteca, así como la declaración jurada que certifica la existencia de una deuda, vencida, líquida y exigible.

De la declaración jurada que Roosevelt Cayman anejó a su solicitud de sentencia sumaria surge que los apelantes dejaron de pagar las mensualidades vencidas desde el 1ro de marzo de 2012, sin que efectuaran el pago de las mismas a pesar de los avisos y oportunidades concedidas y que se declaró vencida la deuda ascendente a \$54,041.20 de principal, más los intereses al 5.875% anual.

En el presente caso no existe una legítima disputa de hecho a ser dirimida, y sólo resta aplicar el derecho, por lo que no incidió el TPI al resolver mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria, sin necesidad de celebrar una vista en los méritos.

Es preciso destacar, que en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria de Roosevelt Cayman el apelante **no incluyó documentos ni declaraciones juradas que controvirtieran los hechos establecidos por el acreedor hipotecario en su solicitud de sentencia sumaria y en la prueba documental anejada a esta.** Es decir, que los apelantes no controvirtieron ninguno de los hechos establecidos por Roosevelt Cayman y se limitaron a reiterar sus alegaciones. Éstos no niegan haber otorgado el pagaré hipotecario y la escritura de hipoteca en garantía de la obligación principal contraída y tampoco acompañaron prueba documental que negara la existencia de la deuda con garantía hipotecaria o que certificara el pago.

Los apelantes tampoco incluyeron en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria del acreedor hipotecario documentos que acreditaran que éstos, como deudores hipotecarios, hubiesen presentado una solicitud completa de mitigación de pérdida (loss mitigation), tal y como lo requiere la reglamentación federal aplicable,

para activar el derecho que reclama. A estos efectos, el 6 de febrero de 2017, Roosevelt Cayman presentó Declaración Jurada prestada por la Sra. Janice Munich Burgos, Supervisora de Operaciones de Rushmore Loan Management Services, en la que esta afirma que a esa fecha no se había recibido el formulario de solicitud preparado por los apelantes conforme a la Ley Núm. 169-2016, conocida como *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario* como requisito para que el banco pudiera comenzar un proceso de evaluación de alternativas. Toda vez que los apelantes no pudieron documentar ante el foro primario que hubiesen comenzado los trámites del proceso de mitigación de pérdida, éstos no controvirtieron los hechos establecidos por el acreedor hipotecario en la solicitud de sentencia sumaria y sus anejos.

El foro primario concluyó que la deuda reclamada, garantizada por el pagaré hipotecario está vencida, es líquida y exigible, no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte y condenó a los apelantes a satisfacer a Roosevelt Cayman las sumas adeudadas e intereses hasta su total y completo pago.

Sin embargo, los apelantes sostienen que no se presentó el original del pagaré sino una copia del mismo, y que dicho documento es insuficiente para proceder a declarar con lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca y alega que en ese caso el pagaré se presume inexistente o extraviado.

Razonamos que toda vez que los apelantes no negaron la existencia del pagaré ni presentaron prueba alguna de que el pagaré hubiese sido cancelado, extraviado o destruido, estamos impedidos de presumir el hecho alegado por los apelantes en ausencia de prueba que así lo demuestre. Las alegaciones no constituyen prueba *Asoc. Auténtica de Empl. V. Mun. de Bayamón*, 111 DPR 527 (1981). Una presunción no puede ser activada por una mera alegación. La Regla 301(a) de las Reglas de Evidencia define “presunción” como una

deducción de un hecho que la ley autoriza a hacer o requiere que se haga de otro hecho o grupo de hechos previamente establecidos en la acción. A ese hecho o grupo de hechos previamente establecidos se les denomina hecho básico. Al hecho deducido mediante la presunción, se le denomina hecho presumido.

Coincidimos con la determinación de hechos incontrovertidos realizada por el foro primario, en la sentencia sumaria apelada, por lo que adoptamos los mismos. Conforme a la determinación de hechos incontrovertidos emitidos en la Sentencia Sumaria objeto de la apelación que nos ocupa, razonamos que **no existe controversia en cuanto a que la deuda reclamada en la Demanda por Roosevelt Cayman, está vencida, es líquida y exigible y no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte.**

En cuanto a la adjudicación del derecho, no incidió el TPI al declarar con lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por la apelante.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones